



## Inhalt

1.0	Ausgangslage und Erforderlichkeit	03
2.0	Ziele der Planung	03
3.0	Plangebiet und Begründung des Bedarfes	04
3.1	Plangebiet – Großräumige Lage	04
3.2	Bedarfsbegründung	05
4.0	Plangebiet – Kleinräumige Lage	07
5.0	Voraussetzungen für die Aufstellung von Ergänzungssatzungen	09
6.0	Ziele und Grundsätze der Raumplanung	10
6.1	Regionalplan Westsachsen als derzeit gültige Raumplanung	10
6.2	Regionalplan Chemnitz als zukünftige gültige Raumplanung	12
6.3	Planungsalternativen	15
7.0	Planfestsetzungen	15
7.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	15
7.2	Grünordnerische Festsetzungen	17
8.0	Umweltauswirkungen/ naturschutzrechtlicher Ausgleich	19
8.1	Artenschutzfachliches Gutachten	20
8.2	Eingriffsregelungen	22
9.0	Erschließung	25
10.0	Hinweise zur Archäologie	26
11.0	Verfahren	27
12.0	Rechtsgrundlagen	27
13.0	Anlagen	28

## **1.0 Ausgangslage**

Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles ergibt sich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB), wenn der Ort bzw. Ortsteil nicht durch einen Bebauungsplan überplant ist.

Insbesondere in kleinen Ortslagen und in Ortslagen unregelmäßiger Struktur ist die Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles im Übergang zum Außenbereich oft nicht leicht.

Der § 34 BauGB zeigt den Gemeinden den Weg, mittels dreier verschiedener Satzungen (1. Klarstellungssatzung; 2. Entwicklungssatzung; 3. Ergänzungssatzung) den im Zusammenhang bebauten Ortsteil festzulegen:

### **§ 34 Baugesetzbuch**

*(4) Die Gemeinde kann durch Satzung*

- 1. Die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen,*
- 2. bebaute Flächen im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, wenn Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind,*
- 3. einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.*

*Die Satzungen können miteinander verbunden werden.*

## **2.0 Ziele der Planung**

Ziel ist es:

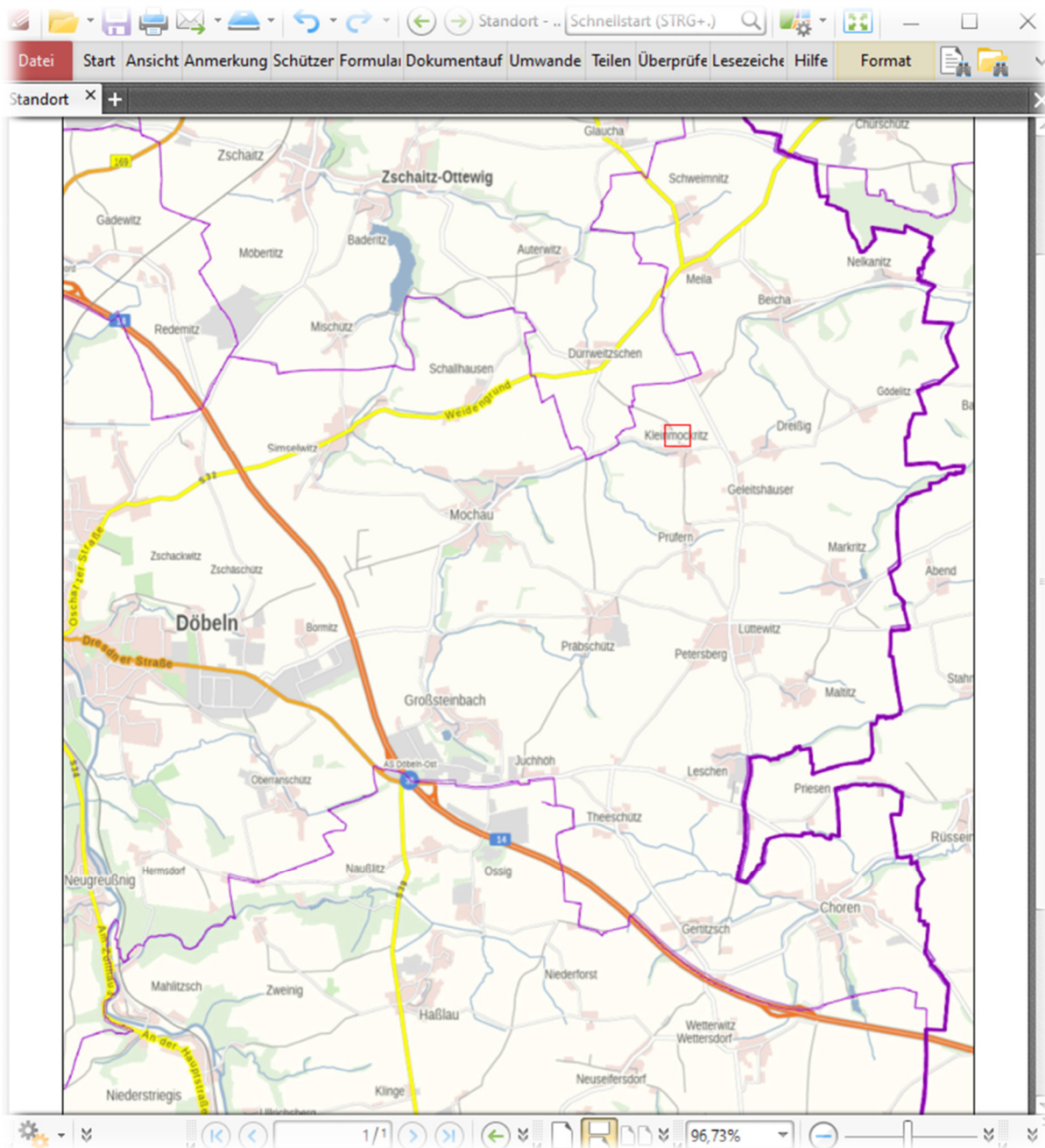
- Bauflächen in einer maßvollen und nachvollziehbaren Weise zu entwickeln unter Nutzung vorhandener Potenziale – auch im Hinblick auf einen effektiven Einsatz ökonomischer Mittel unter Nutzung von vorhandenen Erschließungsanlagen,
- Unter Berücksichtigung der Grundsätze der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege städtebaulich gut vertretbare Entwicklungen einzuleiten im Sinne einer maßvollen gemeindlichen Eigenentwicklung und der Befriedigung des Bedarfes,

### 3.0 Plangebiet und Begründung des Bedarfes

#### 3.1 Plangebiet / Großräumige Lage

Die Lage des Plangebietes ist auf nachfolgendem Kartenauszug dargestellt.

(Quelle: RAPIS Sachsen)



Das Gebiet liegt nordöstlich der Stadt Döbeln (ca. 7 km entfernt), im ländlich geprägten Umfeld.

In unmittelbarer Nähe verlaufen die K7523 (Meila- Lüttewitz) als Nord – Süd Verbindung und die S32 (Döbeln – Lommatzsch) als Ost – West Verbindung.

Das Gebiet liegt im westlichen Randbereich der Lommatzcher Pflege, welche in diesem Bereich bis zu einer Linie Ostrau – Schleinitz verläuft.

Aus dieser Lage heraus ergibt sich bis Meißen / Elbufer ein besonderer Landstrich mit kleinen Dorfsiedlungen und Ortschaften, oft nur aus Dreiseit- und Vierseithöfen mit wenigen Siedlerhäusern bestehend. Einzige größere Ortschaft stellt die Stadt Lommatzsch dar.

Die Ortslage Kleinmockritz ist ein typischer Vertreter dieser Kleinsiedlungen.

Vom Siedlungstyp ist Kleinmockritz ein Bauernweiler, welcher in seiner Struktur noch erkennbar ist. Die Anordnung der Straßen und Wege, die noch vorhandenen Teiche sind nachvollziehbar und die Form und Flächenausdehnung eines Weilers ist noch vorhanden.

Im Jahr 2018/ 2019 wurde im Zuge und im Ergebnis eines Vorbescheides der Ortslage eine Ortsteileigenschaft bescheinigt. Damit unterliegt das Bauvorhaben aber keiner Privilegierung nach § 35 Abs. BauGB und es ist auch nicht dem § 35 Abs. 4 BauGB zuordenbar, da es sich um eine Außenbereichsfläche handelt. Jedoch ist die Zulässigkeit des Vorhabens über eine entsprechende städtebauliche Satzung regelbar, was hiermit erfolgt.

Das Gebiet liegt im ländlichen Raum, nordöstlich der Stadt Döbeln und gehört seit 2016 (Eingemeindung von Mochau) zur Stadt Döbeln.

### **3.2 Bedarfsbegründung**

Grundlage für den Wohnbedarf ist die Bevölkerungsentwicklung.

In vorliegendem Fall ist es erst sinnvoll Zahlen ab 2016 zu betrachten, da diese ansonsten infolge der Eingemeindung verzerrend wirken würden.

Allgemein ist jedoch festzustellen, dass die Bevölkerungsanzahl im Landkreis Mittelsachsen und in der Stadt Döbeln rückläufig sind.

Tabelle 1 Bevölkerungsentwicklung zum 31.12.

<b>Bevölkerungsentwicklung zum 31.12.</b>			
<b>Jahr</b>	<b>Döbeln</b>	<b>Mittelsachsen</b>	<b>Anteil Döbeln (%)</b>
2015	24.034	312.711	7,68
2016	23.823	310.505	7,67
2017	23.728	308.153	7,70
2018	23.829	306.185	7,78
2019	23.583	304.091	7,75
2020	23.467	301.471	7,78

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen

Der Wohnungsbau wird sich in der Regel auf den Sektor der Ein- und Zweifamilienhäuser beziehen. Mehrgeschosser sind dagegen als rückläufig anzusehen.

Tabelle 2 Prognose des Neubaubedarfes in Mittelsachsen

Mittel-sachsen	Prognose Neubaubedarf/10.000 EW			Prognose EW	Neubaubedarf EFH, ZFH
	insgesamt	EFH/ZFH	MFH		
Jahr					
2021	12	12	0	300.360	370
2022	12	12	0	298.390	350
2023	11	11	0	296.400	340
2024	11	11	0	294.390	310
2025	10	10	0	292.360	290
2026	9	9	0	290.320	260
2027	8	8	0	288.270	240
2028	8	8	0	286.320	230
2029	8	8	0	284.200	220
2030	7	7	0	282.180	210

**Quellen:**

- [www.bbsr.bund.de](http://www.bbsr.bund.de) (INKAR) – Neubau Raumbedarf Kreise
- [Bevoelkerungsmonitor.sachsen.de/7-regionalisierte-bevoelkerungsvorausberechnung](http://Bevoelkerungsmonitor.sachsen.de/7-regionalisierte-bevoelkerungsvorausberechnung)

Die Daten werden ab einer Gemeindegröße von 5.000 EW zur Verfügung gestellt. Im Zeitraum von 2021 bis 2030 wird für den Landkreis ein Bedarf von 2.820 WE in Ein- und Zweifamilienhäusern vorausgesagt.

Der Anteil der Bevölkerung Döbelns liegt relativ stabil über diese Zeit bei 7,7 %.

Somit ergibt sich für die Stadt Döbeln anteilig:

$$7,7 \% \times 2.820 \text{ WE} = 217 \text{ WE}$$

Dieser Wert ist als Größenordnung für die nächsten 9 Jahre anzusehen.

Der Schwerpunkt der Entwicklung von Wohnbauflächen im Einzugsgebiet der Stadt Döbeln liegt naturgemäß im Bereich des Stadtgebietes der Stadt Döbeln. Dies zielt auf die Stärkung der zentralörtlichen Funktion des Mittelzentrums Döbeln als Siedlungs- und Versorgungszentrum ab.

Die beiden größten Wohnungsbaustandorte der letzten Jahre, die „Sörmitzer Au“ und der Standort „Sonnenterrassen“ sind zu 100% vergeben.

Die Entwicklung des Wohnquartieres „Walduferviertel“ auf dem Gelände der ehemaligen Zuckerfabrik ist der zentrale innerstädtische Standort zur Deckung des kurz- und mittelfristigen Bedarfes an Bauplätzen in Döbeln.

Im Bereich der ehemaligen Gemeinde Mochau sind zudem die folgenden Bebauungspläne als Wohnbaulandflächen rechtskräftig:

- B- Plan 2 Mochau Nord, 05/1995, bisher nicht erschlossen,
- B- Plan Petersberg/Am Schulberg, 02/1995, keine Reserven,
- B- Plan 5 Wohnungsbau Lüttewitz, 05/2001, bisher nicht erschlossen,

Allerdings kommt der Entwicklung des ländlichen Raumes mit seinen Ortsteilen, insbesondere im Hinblick auf die Eigenentwicklung der Siedlungsflächen, eine Bedeutung zu. In diesem Kontext wird die Ergänzungssatzung Kleinmockritz durch die Stadt Döbeln befürwortet. Mit der Abrundung des Siedlungsbereiches auf einer Teilfläche des Flurstückes 19/4 der Gemarkung Kleinmockritz wird ein Bauplatz für die nachfolgende Generation einer in Kleinmockritz ansässigen Familie geschaffen.

#### **4.0 Plangebiet – Kleinräumliche Lage**

Im Ortsteil Kleinmockritz der Stadt Döbeln besteht eine Nachfrage nach Bauland außerhalb von Baulücken, deren Bebaubarkeit sich bereits nach § 34 Abs. 1 in Verbindung mit § 34 Abs. 2 BauGB ergeben kann. In der jüngeren Vergangenheit wurde bereits eine Ergänzungssatzung erlassen, da Bedarf an Bauland für ein EFH gegeben war. Nunmehr gibt es einen weiteren Bauwerber für bereits im Eigentum der Familie vorhandenem Grund und Boden.

Vor diesem Hintergrund soll am nordöstlichen Ortsausgang von Kleinmockritz Baurecht zugunsten einer über ein Grundstück reichenden Wohnnutzung neu geschaffen werden.

Die Planung der Baufläche betrifft einen Teil des Flurstückes 19/6 in einer Größe von 1300 m<sup>2</sup>, eine Teilfläche der Flurstücke 8/1 und 20 (Straße) und einen Flurstücksteil von 19/5. Im Umschluß umfasst der Bereich der Satzung 3930 m<sup>2</sup> (Streuobstwiese, Bauland und Straße).

Für die ehemalige Gemeinde Mockritz existiert kein Flächennutzungsplan.

Im Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie des Freistaates Sachsen ist der Bereich unter dem Thema Biototypen und Landnutzungskartierung (BTLNK) als Streuobstwiese (OBJECTID 265307), geführt.

Die tatsächliche Nutzung des Teilgrundstückes (der vorgesehenen Baufläche) ist Wiese, wobei durch die Zuordnung als Streuobstwiese ein Schutz per Gesetz vorgeschrieben ist. In einem parallel laufenden Verfahren wird der Schutzstatus des Biotopes mit einer Fläche von 1300 m<sup>2</sup> ausgleichspflichtig aufgelöst.

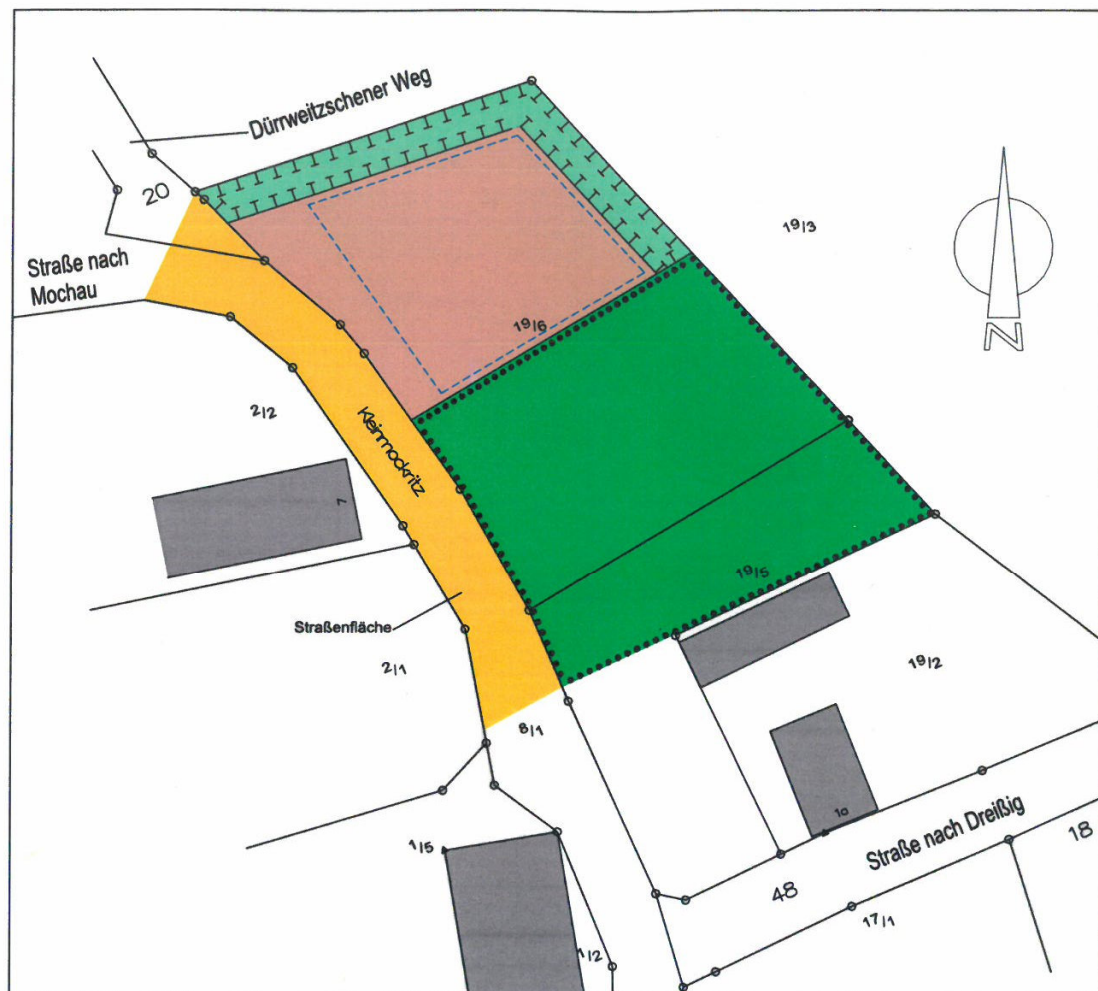
Für die Schaffung von Baurecht steht der Gemeinde neben der Möglichkeit der Aufstellung eines Bebauungsplanes das Instrumentarium einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4Nr. 3 BauGB zur Verfügung.

Mit Hilfe einer Ergänzungssatzung lassen sich einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen. Dazu müssen die

einzubeziehenden Grundstücke durch die Flächen und durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche geprägt sein.

Das ist hier der Fall. Wie unter 3.1 schon dargestellt, ist die gesamte Ortslage geprägt durch Hofstellen bzw. Einfamilienhäuser, die, bis auf wenige Ausnahmen, immer zwischen den einzelnen Bauflächen Grünstreifen (Wiese) oder Großgrün (Streuobstbestände) aufweisen und mit den gewerblichen Nutzungen durchaus ein gewisses Gewicht an Baulichkeiten darstellt, wobei der ursprüngliche Siedlungstyp „Bauernweiler“ durchaus noch erkennbar ist.

Der Standort in der Kurvenlage der Ortsstraße wird, zusammen mit dem gegenüberliegenden Grundstück den Ortsauftakt bzw. den Ortsabschluss bilden und die Ortslage städtebaulich vernünftig und ortstypisch abrunden, ist aber dem Außenbereich zugeordnet. Eine beidseitige Bebauung eines Ortseingangsbereiches bedeutet immer eine hohe Erkennbarkeit und eine städtebauliche Wertigkeit.





Die Stadt Döbeln hat sich auf Grund der abzuwägenden Fläche für eine Ergänzungssatzung nach § 34 Abs.4 Nr. 3 BauGB entschieden.

Neben der Abgrenzung des Geltungsbereiches (rote Linie) soll von der Möglichkeit Gebrauch gemacht werden, einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB aufzunehmen. Dies betrifft die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur überbaubaren Grundstücksfläche.

Zweck der Satzung ist es auch, Festsetzungen zum Ausgleich des Eingriffes aufzunehmen und Hinweise für die Realisierung zu geben.

### **5.0 Voraussetzungen für die Aufstellung von Ergänzungssatzungen**

Ergänzungssatzungen dürfen gemäß § 34 Abs. 5 BauGB nur dann aufgestellt werden, wenn:

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen,
4. keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes – Immissionsschutzgesetz (BImSchG)<sup>1)</sup> zu beachten sind.

Diese Voraussetzungen sind wie folgt gegeben:

Zu 1.) Die Ortslage ist geprägt durch eine größere bäuerliche Hofsituation (Vierseithof) und sich um diese Struktur entwickelnde Einfamilienhausgrundstücke mit Nebengebäuden und mehrere Klein- und Kleinstbauerngehöfte. Somit kann ein weiteres Wohnhaus nicht als ortsfremd betrachtet werden. Die städtebauliche Situation an der Hauptstraße am Abzweig zum Dürreweitzschener Weg schließt eine gefühlte Lücke straßenbegleitend gegenüber eines Wohngrundstückes und ist somit städtebaulich vertretbar.

Zu 2.) Eine UVP- Pflicht ist nicht gegeben.

Zu 3.) Natura 2000 Gebiete sind nicht beeinträchtigt (siehe auch Artenschutzrechtliches Gutachten, Punkt 2.1 in der Anlage). Das Baugrundstück liegt weder in Natura 2000 Gebieten, noch sind Arten der Anhänge II, IV und V der FFH-Richtlinie (92/43/EWG) betroffen.

Zu 4.) § 34 Abs. 5 Nr. 3 (2. Halbsatz) – Begrenzung der Auswirkungen von Unfällen – trifft nicht zu

(Damit sind Unfälle von sog. Seveso – III – Betrieben gemeint.)

Das Verfahren wird auf der Grundlage des § 34 (4) Nr. 3 BauGB durchgeführt.

## **6.0 Ziele und Grundsätze der Raumplanung**

### **6.1 Regionalplan Westsachsen als derzeit gültige Raumplanung**

Das Plangebiet liegt im Bereich des derzeit für diese Region noch gültigen Regionalplan Westsachsen 2008. Der Regionalplan Westsachsen ist mittlerweile für sein jetziges Planungsgebiet fortgeschrieben. Für den Altkreis Döbeln gilt der rechtskräftige Regionalplan Westsachsen 2008 weiterhin.

Die Anforderungen aus der Raumplanung ergeben sich aus dem Landesentwicklungsplan (LEP 2013), bestehend aus Texten, Karten und Umweltbericht.

Dieser wiederum wurde durch den Regionalplan Leipzig-Westsachsen 2008 als Raumordnungsplan für diese Planungsregion konkretisiert auf die regionalen Besonderheiten eingehend. Diese Planungen werden turnusmäßig fortgeschrieben.

Aus dem Regionalplan ergeben sich Ziele (Z), Grundsätze (G) und sonstige Erfordernisse der Raumordnung wie folgt:

G 2.1.1 In der Planungsregion Westsachsen sind unter den Bedingungen des demografischen Wandels in allen Teilräumen ausgewogene wirtschaftliche, soziale, kulturelle und ökologische Verhältnisse anzustreben und damit für alle Bewohner die Voraussetzungen für gleichwertige Lebensbedingungen zu schaffen.

G 2.1.5 Die Belange der Siedlungstätigkeit, der Freiraumsicherung und der Infrastrukturentwicklung unter Berücksichtigung der spezifischen raumstrukturellen Bedingungen und des demografischen Wandels so miteinander abgestimmt werden, dass sie der harmonischen Gesamtentwicklung der Region dienen.

Z 5.1.2 Bei Neubebauung ist eine den natürlichen und siedlungsstrukturellen Gegebenheiten angepasste bauliche Dichte anzustreben. Auf eine angemessene Durchgrünung und nachhaltig wirksame Einbindung in die Landschaft ist hinzuwirken.

Z 5.1.7 Im Rahmen der Bauleitplanung sollen Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen, landwirtschaftliche Gebäude- und Freiflächen, Verkehrsflächen, Einrichtungen der Daseinsfürsorge sowie Spiel- und Erholungsflächen einander so zugeordnet werden, dass Nutzungskonflikte durch Luftverunreinigungen, Lärm und Erschütterungen vermieden werden.

Z 5.1.9 In besiedelten Gebieten sollen Landschaftsbestandteile erhalten, gepflegt und entwickelt werden, die eine besondere Bedeutung für das Ortsbild, die Gliederung von Siedlungsflächen und die Wohnumfeldqualität aufweisen oder die Verbindung zur freien Landschaft herstellen.

G 5.3.3 In den ländlichen Siedlungen sollen bauliche Maßnahmen unter Berücksichtigung landschaftstypischer siedlungsstruktureller Besonderheiten erfolgen. Dazu sollen die charakteristischen historischen Siedlungsformen im Döbelner Lösshügelland vor allem Platzdörfer, Rundweiler sowie ausgewählte Bauernweiler in ihrer harmonischen Einbettung in die Landschaft erhalten werden.

In dazugehörigen Karten werden diverse Themen, Spezifika, allgemeine und besondere Feststellungen getroffen, die das Umfeld und den Standort charakterisieren:

Karte 10: südlich der Ortslage beginnt ein Gebiet zur Erhaltung und Verbesserung des Wasserrückhaltes,

Karte 11: Nordöstlich befindet sich das Wasserschutzgebiet Beicha (Nr. 73).

Karte 14: Überschneidung Plangebiet mit Vorranggebiet Landwirtschaft,

Karte 15: das gesamte Gebiet gilt als regional bedeutsames Grundwassersanierungsgebiet

#### Im Landschaftsrahmenplan:

Karte A-2: die landschaftliche Erlebniswirksamkeit wird mit hoch / mittel eingeschätzt.

Karte A-3: das hier zur Debatte stehende Flurstück ist nicht als Streuobstwiese geführt.

#### Im Umweltbericht:

Karte U-1: der Bereich ist als Siedlung gekennzeichnet.

Karte U-2: der Bereich ist Teil von unzerschnittenen Räumen 5 – 20 km<sup>2</sup>.

Karte U-3. Die Bodenfruchtbarkeit ist hoch, > 70.

Karte U-5. Die landschaftliche Erlebniswirksamkeit ist mittel / hoch.

In der Begründung zu Ziel 5.1.2 ist u.a. aufgeführt:

Baugebiete am Ortsrand sollen die charakteristische Eingrünung der Siedlung fortführen und einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft schaffen (vgl. Z 4.1.9).

## **6.2 Regionalplan Chemnitz als zukünftig gültige Raumplanung**

Der Altkreis Döbeln ist seit der Landkreisreform Teil des Planungsverbandes Region Chemnitz.

In diesem Gebiet wird der Regionalplan Westsachsen zukünftig nicht mehr gelten. Derzeit ist für die Region ein neuer Gesamt- Regionalplan in Aufstellung.

Die hier zu erstellende Planung soll somit beiden Planungsinstrumenten entsprechen.

Die Anforderungen aus der Raumplanung ergeben sich also zukünftig aus dem Regionalplan Region Chemnitz, bestehend aus Texten, Karten und Umweltbericht. Der Regionalplan befindet sich derzeit in der zweiten Auslegungsphase (Stand Mai 2021).

Aus dem Regionalplan ergeben sich Ziele (Z), Grundsätze (G) und sonstige Erfordernisse der Raumordnung wie folgt:

Z 1.2.1 Die historisch gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur der Region mit dem Punktaxialen System aus Zentralen Orten und Achsen als Grundgerüst ist zu stabilisieren und weiterzuentwickeln. Dabei ist auf die Nutzung und den Ausbau vorhandener sowie die Erschließung weiterer Potenziale für funktionsteilige Entwicklungen im regionalen Interesse besonders hinzuwirken.

G 1.2.2 Im Rahmen der Siedlungsentwicklung in der Region sind die Funktionen Wohnen – Arbeiten – Versorgen – Erholen einander so zuzuordnen, dass kurze Wege erhalten bleiben bzw. entstehen, räumlich bedingter Verkehrsaufwand reduziert, der weiteren Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt und Nutzungskonflikte vermieden werden.

Z 2.1.10 Die Entwicklung der ländlichen Siedlungen ist unter Berücksichtigung der Besonderheiten der Siedlungs- und Bauformen darauf zu richten, dass der soweit vorhandene Siedlungscharakter der Waldhufendörfer erhalten wird,  
- die vorhandenen historischen Streusiedlungen und Streusiedlungsbereiche in ihrem Charakter erhalten werden,

- im Döbelner Lößhügelland vor allem Platzdörfer, Rundweiler sowie ausgewählte Bauernweiler in ihrer harmonischen Einbettung in die Landschaft erhalten werden,

In dazugehörigen Karten werden diverse Themen, Spezifika, allgemeine und besondere Feststellungen getroffen, die das Umfeld und den Standort charakterisieren:

Karte 1.1: Raumnutzung – Überschneidung des Plangebietes mit Vorranggebiet Landwirtschaft

Karte 08: der Bereich gehört zum Gebiet Bauernweiler und Obstreihenlandschaft Zschaitz - Ottewig

Karte 10: Lage des Plangebietes in Bereichen mit besonderer Infiltrationsfähigkeit und Speicherfunktion sowie mit besonderer Filter- und Pufferfunktion,

Karte 11: Das Gebiet liegt in einem Bereich als regionaler Schwerpunkt für Strukturanreicherung und im Bereich eines regionalen Schwerpunktes der Grundwassersanierung,

Karte 13: das gesamte Gebiet gilt als relevantes bzw. sehr relevantes Gebiet für Fledermäuse,

#### Im Landschaftsrahmenplan:

Karte D: Der Bereich liegt an der Grenze zur strukturarmen Offenlandschaft und im schutzbedürftigen Bereich für das Landschaftsbild

#### Im Umweltbericht:

Karte U-1: Der Bereich ist mit einer sehr hohen Bodenfruchtbarkeit versehen und einer sehr hohen Erosionsdisposition

Karte U-3: Der Bereich ist gekennzeichnet durch stark verzögerten Zwischenabfluss oder Tiefenversickerung,

Karte U-7: Der Bereich liegt in einer historischen Kulturlandschaft besonderer Eigenart mit hoher Bedeutung,

Es liegt eine Stellungnahme des Planungsverbandes Region Chemnitz vom 27.4.2021 zum Vorentwurf der der Satzung vor. In dieser werden aus regionalplanerischer Sicht gegen das Vorhaben erhebliche Bedenken geäußert.

Dies wird mit der Lage im Vorranggebiet Landwirtschaft begründet. Es seien landwirtschaftliche Flächen mit den höchsten Werten natürlicher Fruchtbarkeit

betroffen und mit dem Entzug solcher Flächen (also Versiegelung) wird die Bodenqualität nachhaltig entwertet.

Dieser Aussage ist im Allgemeinen zuzustimmen.

Gemäß zukünftig geltenden Regionalplan (Z 2.3.1.2.RPI-E RC) ist festgestellt, dass darauf hinzuwirken ist, dass der Entzug von nutzbarer Bodenfläche durch Versiegelung mit Rücksicht auf die Existenzgrundlage der Landwirtschaft zu vermeiden ist.

Das Plangebiet ist bereits dauerhaft einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung entzogen und wird extensiv als Weidefläche genutzt. Aus diesem Grunde kann kein Konflikt mit dem benannten raumordnerischen Ziel des Regionalplans festgestellt werden.

Im hier vorliegenden konkreten Fall ist zu beachten:

- Die Regionalplanung stellt bei der Flächendefinition auf einen Maßstab von 1:10000 ab, eine parzellenscharfe Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen ist somit nicht gegeben.
- Es soll eine maßvolle Entwicklung im ländlichen Raum gewährleistet werden. Die Entwicklung eines Bauplatzes für ein Haus ist die kleinste mögliche Eigenentwicklung einer Ortslage. Im Zuge der Alternativprüfung wurde der Anteil der überbauten Grundstücksfläche auf das absolut notwendige Maß reduziert.
- Einer Abrundung des Ortsbildes durch straßenbegleitende Bebauung unmittelbar an bestehenden Wohnbauflächen sollte wenig entgegenstehen. Dies entspricht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und verhindert eine Zersiedelung.
- Eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für eine öffentliche Erschließung (Straße) ist nicht gegeben.
- Die Karte „Raumnutzung“ stellt auf landwirtschaftliche Nutzflächen (produktive Böden im Sinne des Ackerbaus) ab. Ein solcher ist hier nicht gegeben, da die Fläche als Streuobstwiese einer intensiven Nutzung bereits entzogen ist.

Weitere naturschutzrechtliche Belange stehen hier nicht im Wege. FFH- Gebiete und Wassereinzugsgebiete sind nicht betroffen.

Ein Flächennutzungsplan als genehmigte Planfassung oder als Entwurf existiert nicht und ist somit auch nicht zu beachten.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

### **6.3 Planungsalternativen**

Das beplante Flurstück ist im Privatbesitz. Somit steht es für Dritte nicht zur Verfügung. Ein angemessenes anderes Grundstück in der Ortslage steht nicht zur Verfügung. Auch stehen im näheren Umfeld keine Bauflächen zur Verfügung und sollen auch in nächster Zukunft nicht entwickelt werden.

Durch den Bau realisiert Familie Funke ein Mehrgenerationen – Wohnen – Konzept und wirkt dem demografischen Wandel so aktiv entgegen.

Ziel der Stadt Döbeln ist es, im ländlichen Raum liegende Baulandflächen zu entwickeln die vorrangig:

- kleinteilige Flächen sind, vorrangig im Privatbesitz,
- den tatsächlichen Baubedarf von Bauwilligen abdecken,
- kostengünstig, mit geringem oder ohne Einsatz öffentlicher Mittel erschließbare Flächen sind und
- relativ kurzfristig verfügbar sind.

### **7.0 Planfestsetzungen**

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB können in Ergänzungssatzungen einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB getroffen werden. Davon wird in vorliegendem Fall Gebrauch gemacht.

#### **7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

Städtebauliches Ziel ist es, sich an der ortsüblichen Bebauung zu orientieren.

#### **Ermittlung der Grundflächenzahl**

Eine nicht abschließende Ermittlung ergab folgendes:

Flurstück	Haus Nr.	ca. Grundstücksfläche
53/8	5 a	4.900
19/2	1 a	1.400
16	2	281
53/6	9 a	1.190
9	14 + 14 a	1.026
2/2	1	1.330
10	12	645
14	6	1.971
13	10	1.300

Es ergeben sich durchschnittlich 1.560 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße. Die Spannweite ist dabei sehr breit. Mit ca. 1.500 m<sup>2</sup> Größe wird sich das neue Teilgrundstück dem Durchschnittswert anpassen. Lässt man die Extreme an Größe weg, ergeben sich 1.266 m<sup>2</sup> als vernünftiger Durchschnittswert.

Die Grundflächen der Wohnhäuser streuen zwischen 110 m<sup>2</sup> und 134 m<sup>2</sup>, liegen häufig aber bei 125 m<sup>2</sup>. Es ergibt sich somit eine GRZ von 0,1 (nur Wohnbebauung).

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Garagen, Stellplätze einschließlich deren Zufahrten sowie Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) sind hier bisher ausgeschlossen.

Somit ergibt sich eine GRZ von 0,2 die nach § 17 BauNVO dem Wert für Kleinsiedlungsgebiete entspricht (WS).

Das gesamte Plangebiet umfasst 3930 m<sup>2</sup>, bestehend aus Straße, Baufläche und Streuobstwiese. Die Straßenfläche bleibt hier ohne Betrachtung, da diese neutral ist und ohne Wertung in die Bilanzen eingeht.

Das neu gebildete Flurstück 19/6 hat eine Größe von 2604 m<sup>2</sup> gemäß Vermessungsunterlagen. Davon sind als Bauland 1300 m<sup>2</sup> vorgesehen und die restlichen 1104 m<sup>2</sup> verbleiben als Streuobstwiese und weitere 200 m<sup>2</sup> werden mit grünordnerischen Festsetzungen belegt.

Somit sind 1300 m<sup>2</sup> als reine Baufläche anzusehen, für die auch der Ausgleich als Streuobstwiese nachzuweisen ist.

Bei einem Überbauungsgrad von 0,2 ergeben sich 260 m<sup>2</sup> versiegelbare Fläche.

Es sind 260 m<sup>2</sup> Hausfläche (davon 64 m<sup>2</sup> Garage/Carport) und 180 m<sup>2</sup> Zufahrt/Weg laut Planung zur Bebauung vorgesehen. Der Versiegelungsgrad ist mit 0,5 für die Zufahrt und die Stellplätze gemäß Festsetzungen anzunehmen, was 90 m<sup>2</sup> versiegelte Fläche ergibt.

Somit ergeben sich nach § 19 (4) BauNVO 350 m<sup>2</sup> überbaute Grundfläche.

Gemäß § 17 (4) BauNVO kann die zulässige Grundfläche um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

Es ergibt sich:  $260 \text{ m}^2 + 260/2 = 390 \text{ m}^2$  maximal überbaubare Fläche.

Die Festsetzungen zur GRZ werden eingehalten.

Alles Weitere wird nach § 34 BauGB beurteilt.

### Die überbaubare Grundstücksfläche

Mittels einer Baugrenze wird ein Baufenster definiert, welches zur Einordnung des geplanten Wohnhauses auf dem Baugrundstück dient.



Die überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich an der Länge eines Stellplatzes von der Straße aus, somit mind. 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen können Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden (vgl. § 23 Abs. 5 BauNVO).

## **7.2 Grünordnerische Festsetzungen**

Die grünordnerischen Festsetzungen leiten sich aus den in Punkt 6 gefassten Zielen der Raumordnung und den in Punkt 8 ermittelten Umweltauswirkungen des Vorhabens ab.

1. Die verbleibende Streuobstwiese auf dem Flurstück 19/4 ist mit ihrem kompletten Baumbestand zu schützen, zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln.  
(Schutzmaßnahme)

2. Stellplätze für Kraftfahrzeuge im Freien und Zufahrten sind mit mindestens 25% unversiegelten Flächenanteilen herzustellen. Asphaltflächen, Betonflächen, Betonunterbau und Fugenverguss sind nicht zulässig. (Schutzmaßnahme, Vermeidungsmaßnahme). Haufwerksporige Dränsteine sind zu bevorzugen.

3. Regenwasser ist gezielt aufzufangen, zur Nutzung zu lagern und/oder zu versickern. (Schutzmaßnahme)

4. Zur Einordnung in das Landschaftsbild ist innerhalb der Grundstücksfläche eine mindestens 5m breite, 2-reihige Strauchhecke aus mindestens 40 heimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste A anzulegen. Die vorhandenen Obstgehölze sind in die Hecke zu integrieren. Die Pflanzung erfolgt spätestens im auf die Baumaßnahme folgenden Herbst, es ist Pflanzgut der Qualität vStr 60-100 zu verwenden.  
(Gestaltungsmaßnahme, Ersatzmaßnahme)

### ***Empfehlungen:***

*Als Pflanzschema wird ein max. Abstand zwischen den Einzelpflanzen von 1 m und eine Fortführung um alle Arten jeweils in Gruppen von 3 Stück gleicher Art empfohlen. Alle Pflanzen sind ausreichend zu sichern und ausreichend gegen Wildverbiss zu schützen.*

*Auf allen Pflanzflächen wird empfohlen in ausreichender Anzahl und in ausreichender Höhe Ansitzwarten für Greifvögel aufzustellen. Des Weiteren wird empfohlen, die Pflanzflächen selbst sind mit einer kräuterreichen Grasmischung anzusäen, welche extensiv gepflegt oder genutzt werden.*

*Es wird für die Gehölze eine Anwuchspflege von 5 Jahren empfohlen. Alle Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten, d.h. insbesondere, dass Ausfälle durch den Bevorteilten der Genehmigung in der auf den Ausfall folgenden Pflanzperiode zu ersetzen sind.*

*Pflegemaßnahmen an Gehölzen in Hecken betreffen nicht nur die Entnahme von unerwünschten Arten, die sich im Zuge der natürlichen Entwicklung etablieren, sondern auch Maßnahmen zur Pflege der erwünschten Arten durch das sogenannte auf den Stock setzen, welches zur Beachtung artenschutzfachlicher Aspekte*

*Abschnittsweise alle 10 -12 Jahre durchgeführt werden sollte. Die Abschnittsbildung sollte dabei bezogen auf den Gesamtbestand in Dritteln erfolgen.*

*Als Pflegemaßnahmen am Krautsaum sollte eine Mahd mit Abtransport des Mahdgutes vorgesehen werden. Einsetzbare Geräte sind dabei: Messerbalkenmäherwerk, Motorsense oder Kreiselmäher. Die Ausführung erfolgt dabei in den ersten 4 Jahren alle 2 Jahre, danach alle 4 Jahre – jeweils in der Zeit zwischen Oktober und März und unter Belassen von örtlich wechselnden Anschnitten mit sogenannten Überhältern, welche Bestandteil der nächsten Mahd sind.*

5. Zur Schaffung einer durchgrünten Dorfrandansicht und zur Eingliederung des Baugrundstückes in das typische Landschaftsbild ist ein Obstbaum der Pflanzliste B als Hochstamm H 10-12 an raumprägender Stelle auf dem Baugrundstück zu platzieren. (Gestaltungsmaßnahme)

6. Baubedingte Beeinträchtigungen des Habitates Streuobstwiese sind durch einen Verzicht auf Nacharbeit, einen Baubeginn vor Beginn oder nach Ende der Brutzeit, das Verbot der Inanspruchnahme der Streuobstwiese als Baulagerfläche oder Bauzufahrt und eine weiträumige Absperrung schützenswerter Bereiche zu vermeiden. (Vermeidungsmaßnahme)

7. Zur Kompensation des Biotopverlustes der Streuobstwiese in Sinne des Antrages auf Erteilung einer Ausnahme von den Verboten des §30 Abs 2 BNatSchG ist auf dem Flurstück 146 der Gemarkung Mochau eine Streuobstwiese mit 12 verschiedenen Obstbäumen gemäß Pflanzliste B anzulegen. Dafür sind Hochstämme in der Qualität H 8-10 fachgerecht mit Wurzelschutz, Dreibock und Anti-Knabb Manschette vor Baubeginn zu pflanzen. Die Wiese ist 1x jährlich zu mähen oder zu beweiden. (Ersatzmaßnahme)

In der Anlage ist der Antrag zur Kompensation des Biotopverlustes einschließlich eines Maßnahmenplanes zur Kompensationsfläche beigefügt.

Zur Kompensation des anteiligen Verlustes der Streuobstwiese hat die Stadt Döbeln einen Antrag auf Ausnahme von den Verboten des § 30 Abs. 2 BNatSchG i.V.m. § 21 Abs. SächsNatSchG nach § 30 Abs. 3 und 4 BNatSchG mit Schreiben vom 07.04.2022 gestellt.

Es erfolgte eine naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung des Landratsamtes Mittelsachsen, Untere Naturschutzbehörde, vom 27.06.2022 unter Az. 23.4-5541-0410-080-002-2 (siehe Anlage).

Die Kompensationsfläche wird rechtlich durch eine Baulast gesichert und ist im Zuge des Bauantragsverfahrens nachzuweisen.

### **Pflanzliste A – Strauchpflanzungen**

Qualität: vStr, 60 – 100 cm,

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Corylus avellana	Hasel
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn

Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa corymbifera	Artengruppe Heckenrose
Rubus idaeus	Himbeere
Rubus fruticosus	Brombeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel

### **Pflanzliste B – Obstbäume**

Qualität: H 8-10,

Äpfel: Adersleber Calvill, Altländer Pfannkuchenapfel, Gelbe Sächsische Renette, Gravensteiner oder Roter Eiserapfel.

Birnen: Köstliche von Charneu, Nordhäuser Winterforelle, Gellerts Butterbirne, Petersbirne.

Kirschen: Große Schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche, Büttners Rote Knorpelkirsche, Dönnisens Gelbe

Pflaumen: Althanns Renekloden, Große Grüne Reneklode, Königin Viktoria, Wangenheims Frühzwetsche

### **8.0 Umweltauswirkungen / naturschutzrechtlicher Ausgleich**

Zur Abarbeitung der Eingriffsregelung soll §18 (1) BNatschG herangezogen werden. Das Benehmen mit der für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörde ist dabei gem. §18 (3) BNatschG nicht erforderlich. Es gilt §1a Abs. 2 und 3 BauGB.

§ 1a Abs. 2 BauGB regelt die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel: mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Im Rahmen der Ergänzungssatzung werden weder Waldflächen noch für Wohnzwecke genutzte Flächen in Anspruch genommen werden (im Gegenteil, ein Wohnbaugrundstück soll neu geschaffen werden). Allerdings sollen nicht landwirtschaftlich genutzte Streuobst-/ Wiesenflächen der geplanten Wohnbaufläche weichen. Es sind die Flächeneigentümer, die diese Entwicklung wünschen. Ihnen

stehen keine innerörtlichen oder außerörtlichen Alternativen zur Verfügung. Insoweit sind die Möglichkeiten zur Inanspruchnahme der wenigen verbliebenen Baulücken nicht praxistauglich. Im Zuge von Alternativenbetrachtungen wurde insbesondere die Versiegelung durch Verkehrsflächen stark gemindert. Vor diesem Hintergrund ist die Inanspruchnahme auch abwägungsgerecht.

Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs.6 Nr. 7a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen. Soweit vertretbar, können die Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffes erfolgen. Alternativ sind auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen möglich. Die Eingriffsregelung wird im Punkt 8.2 vertiefend bearbeitet,

Parallel zum Satzungsverfahren wurde für die nach §30 BNatschG geschützte Streuobstwiese im Bereich des Baufensters ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahme von den Verboten des §30 Abs 2 BNatschG gestellt. In diesem Begleitverfahren wird der Schutzstatus des Biotopes auf einer Fläche von 1300qm kompensationspflichtig aufgelöst. Die Kompensationsmaßnahme wurde in textlichen grünordnerischen Festsetzungen übernommen.

Die rechtliche Sicherung der Kompensationsmaßnahme ist über eine Baulast zu regeln, diese ist vor Satzungsbeschluß einzutragen.

## 8.1 Artenschutzfachliches Gutachten

Durch das Naturschutzzinstitut Leipzig e.V. wurde ein Artenschutzfachliches Gutachten zur artenschutzrechtlichen Prüfung nach § 44 BNatSchG erstellt.

Dieses Gutachten wird im Anhang, einschließlich Anhang 1, 2 und 3, zur Begründung der Satzung eingestellt.

Aus dem Gutachten wird wie folgt zitiert:

*„Durch die geplante Umwidmung des Grundstückes der Familie Funke Flurstück 194, Gemarkung Kleinmockritz von einer Streuobstwiese zu Bauland ..... kommt es nach aktuellem Erkenntnisstand zu **keiner Zerstörung von Brutplätzen sowie Fortpflanzungs- und Lebensstätten** besonders und streng geschützter Tierarten nach § 44 BNatSchG.*

*Die naturschutzfachliche Bestandsermittlung und Bestandsbewertung ergab, dass **kein** Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse – *Lacerta agilis* sowie im Sinne des Art. 1 RL 2009/147/ EG planungsrelevanten Feldlerche – *Alauda arvensis**

*im Sinne eines Brutnachweises im 100 m Wirkraum des Vorhabens ermittelt werden konnte.*

*Unmittelbare Betroffenheiten von Fortpflanzungs- und Ruhestätten weiterer europäischer Vogelarten (§7 Abs. 2 Nr. 12 BNatSchG) im an das künftige Baufeld angeschlossenen Streuobstbestand sind nach aktuellem Erkenntnisstand ebenfalls nicht nachzuweisen (kein Nachweis von Fortpflanzungsstätten in Form von Gelegen etc. im Baumbestand). Das im ehemaligen Elternhaus der Familie Funke gefundene Schwalbennest war unbesetzt und als solches nicht als aktuelle Fortpflanzungsstätte einzustufen.*

*Die temporäre Nutzung der vorhandenen Streuobstwiese als Jagdhabitat für Fledermäuse konnte mit Hilfe eines Artenspürhundes nachgewiesen werden ebenso wie der Besitz xylobionter /holzbewohnender Käfer, hier Nachweis Totfund von Marmorierter Rosenkäfer – *P. marmorata*. Der marmorierte Rosenkäfer – *P. marmorata* ist nach Bundesartenschutzverordnung **besonders geschützt**.*

*Der nach § 21 SächsNatSchG und § 30 BNatSchG geschützte Höhlenbaum Nr. 20 siehe Anlage 1 und 2 sowie Anlage 3 – Baumkataster Kleinmockritz Streuobstwiese ist nicht nur als solcher geschützt, sondern dient Nachweislich potentiell auch weiterhin als Entwicklungsstätte für holzbewohnende Käferarten und ist damit **besonders schutzwürdig**.*

*Ebenso hinsichtlich der Nutzung durch Fledermäuse gilt **Baum Nr. 20** siehe Abb. 24 – 27 als erhaltenswert, um Beeinträchtigungen oder Schädigungen der geschützten Artengruppe zu vermeiden.*

*Aus Gutachtersicht wird angemerkt, dass im Falle einer Beeinträchtigung von Gehölzen insbesondere des **nach § 21 SächsNatSchG und § 30 BNatSchG geschützten Höhlenbaumes Nr. 20** Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG Abs. 1 Satz 3 eintreten können. Dies betrifft nicht allein die zukünftige Fläche des Baugrundstückes (Wohnhaus und Nebenanlagen Garagen etc.), sondern schließt Zufahrten, Abstandsflächen, Materiallagerplätze etc. mit ein.“*

*(Quelle: Artenschutzfachliches Gutachten (ASG), Punkt 7)*

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind in den grünordnerischen Festsetzungen benannt.

Bestandteil des Artenschutzrechtlichen Gutachtens sind:

Anlage 1: Biotopbestandsplan mit Baumkataster

Anlage 2: Ergebnisplan Arterfassung

Anlage 3: Baumkataster Kleinmockritz Streuobstwiese

## **8.2 Eingriffsregelungen**

### **Beschreibung des Umweltzustandes im Plangebiet**

Das Plangebiet zur Umwidmung umfasst eine Streuobstwiese westlich der Hofstelle Funke am Übergang zur freien Landschaft.

Arten und Biotope: Die Fläche wird aktuell intensiv mit Pferden beweidet und gliedert sich in einen dichten Streuobstwesenteil im Westen und eine offene Wiese im östlichen Plangebietsteil. Im angehängten Artenschutzfachbeitrag des NSI Leipzig wurden sowohl die Lebensraumtypen als auch das aufgefundene Arteninventar intensiv betrachtet.

Boden: Kleinmockritz ein Bereich mit besonderer Infiltrationsfähigkeit und Speicherfunktion sowie mit besonderer Filter- und Pufferfunktion (RP Chemnitz). Die Bodenfruchtbarkeit ist sehr hoch, ebenso die Erosionsdisposition (LRP). Die vorherrschende Bodenart ist Löß/ Lößlehm, durch die Nutzung als Pferdeweide finden sich im Plangebiet kleinräumig verdichtete aber gänzlich unversiegelte Böden. Klima/Luft: Im Siedlungszusammenhang spielt die Fläche keine Rolle in der Frischluftentstehung oder liegt innerhalb von Luftleitbahnen.

Wasser: Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer, die Grundwasserneubildungsrate ist bei mittleren Niederschlägen mit 50mm/a als gering einzustufen.

Landschaftsbild: Als eine der ortsbildprägenden Streuobstwiesen im Übergang zwischen Dorf und freier Landschaft spiegelt das Plangebiet regionaltypisch den Charakter der Lommatzscher Pflege.

Erholung: Das Plangebiet wird privat für die Feierabenderholung genutzt.

### **Beschreibung und Bewertung des Umweltauswirkungen des Vorhabens**

Arten und Biotope: Ein Teil der Fläche verbleibt mittelfristig ungestört in seiner aktuellen Ausprägung als Streuobstwiese. Alle höhlenreichen Altbäume sowie die Brutstelle für den Rosenkäfer befinden sich in diesem Teil des Plangebietes. Auf einer Fläche von 1.300 qm wird der Schutzstatus der Streuobstwiese aufgelöst, davon werden künftig max. 260 m<sup>2</sup> von Wohnbebauung und Nebenglass und 180 m<sup>2</sup> von Zufahrt belegt. Ein Teil der Grundstücksfläche verbleibt als Wiese, am Feldrand soll eine gemischte heimische Hecke gepflanzt werden.

Neben dem geringfügigen Lebensraumverlust gehen von den Baumaßnahmen und der künftigen Wohnnutzung Störungen und Scheuchwirkungen für Reptilien, Avifauna und Kleinsäuger aus. Durch die Heckenpflanzung wird die Strukturvielfalt erhöht und interessante Saumbiotope am Feldrand geschaffen. Es ist von einem mäßigen Eingriff auszugehen.

**Boden:** Im Zuge des Vorhabens werden 260 m<sup>2</sup> für Wohnbebauung und 180 m<sup>2</sup> für Zufahrt versiegelt.

Bei der Wohnbebauung handelt es sich um einen Totalverlust der Bodenfunktion, bei sickeroffener Gestaltung der Wege und Terrasse kann ein Teil der Bodenfunktionen erhalten werden. Es ist von einem mäßigen Eingriff auszugehen.

**Klima/Luft:** Baubedingt ist mit erhöhten Stoffimmissionen und Wärmeentwicklung zu rechnen, die Dach- und Wandflächen des Wohngebäudes sowie die versiegelten Grundstückflächen strahlen Wärme ab, ggf. ist durch die Gebäudeheizung mit geringen stofflichen Immissionen zu rechnen. Es ist von einem geringen Eingriff auszugehen.

**Wasser:** Durch die Versiegelung von Wiesenflächen wird die Grundwasserneubildungsrate weiter gesenkt. Baubedingt werden Schadstoffe freigesetzt. Es ist von einem geringen Eingriff auszugehen.

**Landschaftsbild:** Die Bebauung verändert das Ortsbild von Kleinmockritz. Allerdings wurde das Baufenster derart angeordnet, das feldseits durch Pflanzung einer freiwachsenden heimischen Hecke im Weitbild eine landschaftsbildtypische Eingrünung sichtbar ist. Das Gebäude ordnet sich zwischen die zu erhaltenden Obstgehölze ein und fügt sich in max. 2 geschossiger Bauweise in das Ortsbild und die nähere Umgebung ein. Es ist von einem mäßigen Eingriff auszugehen.

**Erholung:** Die Fläche wird für eine private Wohnnutzung vorgesehen, es ergibt sich in der privaten Nutzung keine erhebliche Auswirkung auf das Schutzgut Erholung.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass es sich um einen räumlich sehr kompakten Eingriff in den Naturhaushalt handelt. Die weitläufige gering versiegelte anschließende Kulturlandschaft „puffert“ durch erreichbare Ersatzhabitats, weite Blicksituationen, typisches Lokalklima einen Teil der Eingriffsfolgen ab. Bei der Entwicklung der Kompensationsmaßnahmen soll besonders Augenmerk auf den Eingriff in der Folge der Versiegelung (Boden, Wasser, Klima) und die angemessene Einordnung in das Landschaftsbild gelegt werden. Der Biotopverlust der Streuobstwiese wurde in einem parallelen Verfahren andernorts kompensiert.

## **Kompensationsmaßnahmen**

### *Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen*

**Arten und Biotope:** Erhalt und Pflege der vorhandenen Obstbäume, Extensivierung der Wiesennutzung- Umstellung auf 1-2 Mahdgänge/Jahr, Vermeidung baubedingter Beeinträchtigungen durch Anpassung des Bauzeitenplanes und Absperrung sensibler Bereiche

Boden: Begrenzung der Versiegelung auf das absolut notwendige Maß, Abschieben des Oberbodens mit getrennter Lagerung und funktionsgerechter Verwertung, Erosionsschutz im Zuge der Baumaßnahme, Einrichtung der Baulagerflächen auf ohnehin verdichteten Flächen.

Klima/Luft: Reduktion der Schadstoffimmissionen durch geeignete Filtertechnik, Einsatz von Wandbegrünung, Kiesdächern und sickeroffenen Pflastermaterialien

Wasser: lokale Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers, Vermeidung stofflicher Wasserverunreinigungen im Zuge der Baumaßnahmen

Landschaftsbild: Erhalt und Pflege der vorhandenen Obstbäume, Einsatz regionaltypischer Baustoffe und Baustile

### *Gestaltungsmaßnahmen*

Anpflanzung einer heimischen Hecke zur Grundstückseingrünung kompensiert vorrangig Eingriffe in Arten und Biotope und Landschaftsbild. Durch Steigerung der Bodendurchwurzelung, CO<sub>2</sub> Bindung und erhöhter Evapotranspiration Randeffekte auf Boden, Wasser und Klima.

Die Maßnahme wird direkt in die grünordnerischen Festsetzungen integriert und ist da näher beschrieben.

Anpflanzung eines Obstbaumes zur Grundstückseingrünung kompensiert vorrangig Eingriffe in Arten und Biotope und Landschaftsbild. Durch Steigerung der Bodendurchwurzelung, CO<sub>2</sub> Bindung und erhöhter Evapotranspiration Randeffekte auf Boden, Wasser und Klima.

Die Maßnahme wird direkt in die grünordnerischen Festsetzungen integriert und ist da näher beschrieben.

Bilanzierung:

### **Zustandswert:**

<b>Zustandswert</b>				
	Fläche		BW	
Pferdewiese ohne Baumbestand (BTC 06.03.220)	1300	qm	8	10400
Streuobstwiese mit Baumbestand (BTC 10.03.300)	1890	qm	25	47250
Scherrasen als Straßenbegleitgrün (BTC 11.03.910)	60	qm	7	420
Strasse (BTC 11.04.120)	680	qm	0	0
Summe	3930			<b>58070</b>



<b>Planungswert</b>				
	Fläche		PW	
Wohnbebauung (BTC 11.06.110)	260	qm	0	0
Befestigte Fläche Zufahrt befestigt, sickeroffen (BTC 11.04.300)	180	qm	2	360
Heimische Strauchhecke (BTC 02.02.130)	200	qm	22	4400
Überwiegender Nutzgarten (BTC 11.03.720)	200	qm	7	1400
Dörfliche Siedlung (BTC 11.01.500) oder Scherrasen (BTC11.03.910)	1145	qm	7	8015
Streuobstwiese mit Baumbestand (BTC 10.03.300)	1860	qm	25	46500
Scherrasen als Straßenbegleitgrün (BTC 11.03.910)	45	qm	7	315
Strasse (BTC 11.04.120)	680	qm	0	0
Summe	3930			<b>60990</b>

Die beiden Gestaltungsmaßnahmen „Heckenpflanzung“ und „Pflanzung eines Einzelgehölzes“ sind für die Einordnung des Bauvorhabens in das Landschaftsbild von sehr hoher Bedeutung. Nach oben dargestellter Bilanzierung ist der Eingriff nach Umsetzung der Gestaltungsmaßnahmen rechnerisch bereits kompensiert. Eine weitere Kompensationsmaßnahme (Abbruch) ist damit nicht darstellbar.

## **9.0 Erschließung**

Trinkwasser, Strom und Telekommunikation sind am Standort gegeben, entsprechende Stellungnahmen der Versorgungsträger liegen vor.

Ein Anschluss an eine zentrale Abwasserentsorgung kann nicht realisiert werden (Stellungnahme des AZV Döbeln- Jahnatal vom 18.05.2021). Für die häuslichen Abwässer ist eine vollbiologische Kläranlage mit anschließender Versickerung zu errichten. Die anfallenden Regenwässer sind über eine RW- Nutzung einer Versickerung zuzuführen.

Im nachgelagerten Bauordnungsverfahren ist die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes durch geeignete Nachweisverfahren zu erbringen.

Die Mitteldeutsche Energie AG – Mitnetz Strom – teilt mit, dass sich im Gebiet keine envia – Energieanlagen befinden und sich das Grundstück im Versorgungsbereich der Stadtwerke Döbeln befindet. Gegen die Planung gibt es keine Bedenken (Schreiben vom 12.05.2021).

Der Wasserversorger, der Wasserverband Döbeln- Oschatz erklärt die Anschlussmöglichkeit über das öffentliche Netz, welches im Bereich der Straße liegt. Dies ist zu beantragen. Im Übrigen sind die Anlagen und Anlagenteile der Wasserversorgung vor Beschädigungen zu schützen (Schreiben vom 18.05.2021)

Im Zuge der Bauplanung sind Baugrunduntersuchungen notwendig. In diesem Zusammenhang ist die Versickerungsfähigkeit des Baugrundes festzustellen. Diese kann dann in Form einer offenen Versickerung (Teich mit Verdunstung), einer offenen Rigole oder einer unterirdischen Rigole, oder der Kombination inklusive Rückhaltung führen, was im Zuge der Baugenehmigung zu prüfen ist. Dabei sind die Vorgaben des DWA- Arbeitsblattes A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) DWA, Hennef, zu beachten.

Die Abfallentsorgung erfolgt über den örtlichen Abfallentsorger, welcher im Auftrag des Landkreises arbeitet. Das wird von der EKM Entsorgungsdienste Kreis Mittelsachsen GmbH übernommen (gelbe, blaue und graue Tonne). Sonstiger Abfall kann selbstständig über die Kreisabfallanlage Hohenlaufft entsorgt werden.

Die öffentliche Straße ist mindestens für das dreiachsige Müllfahrzeug ausgelegt.

In seiner Stellungnahme vom 02.11.2021 teilt das Ordnungsamt der Stadt Döbeln, Sachgebiet Brandschutz mit, dass die Löschwasserversorgung gesichert ist.

## **10.0 Hinweise zur Archäologie**

Das Landesamt für Archäologie hat in seinem Schreiben vom 29.07. 2022 folgende Auflagen und Gründe angeführt:

### **Auflagen:**

Das Landesamt für Archäologie ist vom exakten Baubeginn (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mindestens drei Wochen vorher zu informieren. Die Baubeginnanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummer und den verantwortlichen Bauleiter nennen.

Das Landesamt für Archäologie weist darauf hin, dass das Vorhaben in einem archäologischen Relevanzbereich liegt (*mittelalterlicher Ortskern [D-29030- 01]*). Im Zuge der Erdarbeiten können sich archäologische Untersuchungen ergeben.

Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen. Den mit den Untersuchungen beauftragten Mitarbeitern ist uneingeschränkter Zugang zu den Baustellen und jede mögliche Unterstützung zu gewähren. Die bauausführenden Firmen sind bereits in der Ausschreibung davon zu informieren.

**Gründe:**

1. Die Genehmigungspflicht für das o.g. Vorhaben ergibt sich aus §14 SächsDSchG. Danach bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.
2. Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen zahlreiche archäologische Kulturdenkmale aus dem direkten Umfeld, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind.

**11.0 Verfahren**

Das Verfahren zur Ergänzungssatzung richtet sich gemäß § 34 Abs. 6 BauGB nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB. Daher sind sowohl die Öffentlichkeit als auch Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (auch Nachbargemeinden) zu beteiligen.

Die Landesdirektion Sachsen, Referat Raumordnung wird auf Grund von § 18 Landesplanungsgesetz weiter im Verfahren informiert. Ebenso wird der Planungsverband Region Chemnitz über das Verfahren und die Abwägung mit Satzung informiert.

**12.0 Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist,
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, 1436) geändert worden ist,
- Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 6. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch das Gesetz vom 9. Februar 2021 (SächsGVBl. S. 243) geändert worden ist.
- Landesentwicklungsplan Sachsen – LEP 2013, erlassen durch Verordnung vom 14. August 2013.
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist.

- Landesplanungsgesetz – SächsLPlIG vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706), das durch Artikel 4 der Verordnung vom 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517) geändert worden ist.

### **13.0 Anlagen**

#### Anlage 1

Artenschutzfachliches Gutachten zur artenschutzrechtlichen Prüfung nach § 44 BNatSchG, August 2021, Naturschutzzentrum Leipzig e.V. mit den Anhängen 1, 2 und 3 (Biotopbestandsplan, Ergebnisplan Arterfassung, Baumkataster).

#### Anlage 2

Antrag zur Kompensation des anteiligen Verlustes der Streuobstwiese der Stadt Döbeln von den Verboten des § 30 Abs. 2 BNatSchG i.V.m. § 21 Abs. 3 SächsNatSchG nach § 30 Abs. 3 und 4 BNatSchG mit Schreiben vom 07.04.2022 gestellt.

#### Anlage 3

Naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung des Landratsamtes Mittelsachsen, Untere Naturschutzbehörde vom 27.06.2022 unter Az. 23.4-5541-0410-080-002-2.